



R O M Â N I A
JUDEȚUL SIBIU COMUNA PORUMBACU DE JOS
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI PORUMBACU DE JOS

Str. Principală, nr. 253, 557190, Porumbacu de Jos, județul Sibiu, România
Tel.: 0040-0269-5221101, fax: 0040-0269-522201, e-mail: primariaporumbacu@yahoo.com
<http://www.porumbacudejos.ro>

HOTĂRÂREA NR. 39/2022

Privind aprobarea Planului urbanistic zonal „CONSTRUIRE CENTRU GREEN ATMA – CAZARE ECOTURISM ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”

Consiliul Local al Comunei Porumbacu de Jos, întrunit în ședința ordinară din data de 30 mai 2022,

Analizând:

- Referatul de aprobare prezentat de către Primarul Comunei Porumbacu de Jos, doamna Georgeta-Maria Poșa, în calitatea sa de inițiator, înregistrat cu nr. 4195/05.04.2022, prin care se susține necesitatea și oportunitatea adoptării *Hotărârii privind aprobarea Planului urbanistic zonal „CONSTRUIRE CENTRU GREEN ATMA – CAZARE ECOTURISM ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”*,
- Raportul de specialitate întocmit de secretarul general al Comunei Porumbacu de Jos, domnul Sitterli Ovidiu-Ioan, înregistrat cu nr. 4197/05.04.2022, privind susținerea adoptării hotărârii;
- Certificatul de urbanism nr. 75/15.10.2010 eliberat de Primăria comunei Porumbacu de Jos;
- Avizul de oportunitate nr. 49/07.01.2021 emis de Primăria comunei Porumbacu de Jos;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 4618/20.05.2021 al Primăriei comunei Porumbacu de Jos;
- Avizul nr. 443/25.03.2022 emis de arhitectul șef arh. Argentina Lapoși Ioana din cadrul Direcției Arhitect Șef, Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului din cadrul Consiliului Județean Sibiu;
- Avizele și acordurile obținute de la instituțiile publice abilitate:
 - Avizul nr. 8/20.01.2021 emis de Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare Filiala de Îmbunătățiri Funciare Sibiu;
 - Aviz de amplasament favorabil nr. 7020210100475/11.02.2021 emis de Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Sibiu;
 - Avizul de gospodărire a apelor nr. SB32/27.04.2021 emis de Administrația Bazinală de Apă Olt Sistemul de Gospodărire a Apelor Sibiu;
 - Avizul nr. 42/ST-SB/10.05.2021 emis de Agenția Națională pentru Aree Naturale Protejate-Serviciul Teritorial Sibiu;
 - Aviz CTE nr. 78SB/12.05.2021 emis de Distribuție Energie Electrică România-Sucursala Sibiu;
 - Aviz de amplasare în parcelă nr. 1081/21/SU-SB din 16.06.2021 emis de Inspectoratul pentru Situații de Urgență “Cpt. Dumitru Croitoru” al Județului Sibiu;
 - Avizul nr. 610/04.11.2021 emis de Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale;
 - Aviz nr. 372/U/15.11.2021 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Sibiu;
 - Decizia etapei de încadrare nr. 69/02.12.2021 emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Sibiu;
- Anunțul nr. 4198/05.04.2022, conform Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, referitor la elaborarea proiectului de Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Porumbacu de Jos privind aprobarea Planului urbanistic zonal „CONSTRUIRE CENTRU GREEN ATMA – CAZARE ECOTURISM ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”;
- Avizul *favorabil* al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-sociale, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat, agricultură, gospodărie comună, protecția mediului, servicii și comerț, înregistrat la Primăria Porumbacu de Jos sub nr. 5984/30.05.2022;

➤ Avizul *favorabil* al Comisiei pentru învățământ, protecție socială, cultură, activități sportive și agrement, înregistrat la Primăria Porumbacu de Jos sub nr. 5976/30.05.2022;

Având în vedere următoarele dispoziții legale:

- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
- O.M.R.A.P. nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- O.M.D.R.T. nr. 2701/2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. Porumbacu de Jos nr. 35/2020 privind aprobarea P.U.G. și R.L.U. al Comunei Porumbacu de Jos;
- H.C.L. Porumbacu de Jos nr. 49/2021 privind avizarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic Zonal cu Regulament Local de Urbanism aferent pentru CONSTRUIRE CENTRU GREEN ATMA – CAZARE ECOTURISM ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE,

În conformitate cu prevederile art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. b), lit. c) și lit. d), alin. (4), lit. f), alin. (6), lit. c), alin. (7), lit. k), art. 137-139 și art. 196 alin. (1), lit. a) din Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 – (1) *Se aprobă Planul urbanistic zonal „CONSTRUIRE CENTRU GREEN ATMA – CAZARE ECOTURISM ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” (P.U.Z.), cuprinzând volumul I Memoriul de prezentare și volumul II Regulamentul local de urbanism (R.L.U.), Proiect nr. 35.11/2020, întocmit de proiectant S.C. Kappa Arch Proiect S.R.L. Deva, beneficiar S.C. Telstra S.R.L., cu sediul social în sat Șelimbăr, comuna Șelimbăr, strada 24 ianuarie 1859, nr. 12, județul Sibiu, C.U.I. 17156323, înregistrată la O.R.C. sub nr. J32/87/2005.*

(2) Terenul reglementat prin P.U.Z. pe care urmează să fie amplasat obiectivul de investiții „CONSTRUIRE CENTRU GREEN ATMA – CAZARE ECOTURISM ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” este în suprafață de 20.000 m², situat în extravilanul Comunei Porumbacu de Jos:

- a) Cartea funciară nr. 107517, a localității Porumbacu de Jos, nr. cadastral 107517, în suprafață de 10.000 m², proprietate comună a soților State Alin-Constantin și Fasolă Alexandra Georgiana;**
- b) Cartea funciară nr. 108300, a localității Porumbacu de Jos, nr. cadastral 108300, în suprafață de 10.000 m², proprietate comună a soților State Alin-Constantin și Fasolă Alexandra Georgiana.**

Art. 2 – (1) Planul urbanistic zonal „CONSTRUIRE CENTRU GREEN ATMA – CAZARE ECOTURISM ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE” se aprobă cu principalii indicatori:

1) Indici urbanistici stabiliți prin P.U.Z. și R.L.U. aferent:

- a) funcțiuni propuse:** *funcțiuni turistice (agroturism), agrement și servicii aferente funcțiunii;*
- b) P.O.T. maxim propus:** 30%;
- c) C.U.T. maxim propus:** 0,60;
- d) Regim de înălțime maxim admis: P+M/H max.=2,60 m la streșină și 8,60 m la coamă, în punctul cel mai înalt;**

2) Reglementări propuse – conform Planșei Reglementări Urbanistice 03.1 și R.L.U. aferent:

a) Amplasarea construcțiilor față de aliniament:

Construcțiile propuse se vor retrage de la aliniamentul dinspre drumul de exploatare (aliniament rezultat în urma retragerii cu 1,50 m) cu o distanță de minimă de 60,00 m.

b) Amplasarea construcțiilor față de limitele laterale ale parcelei:

Construcțiile propuse se vor retrage față de limitele laterale cu o distanță minimă de 2,00 m.

c) Amplasarea construcțiilor față de limita posterioară a parcelei:

Construcțiile propuse se vor retrage față de limita posterioară a parcelei cu o distanță minimă de 82,00 m.

d) Amplasarea construcțiilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

Construcțiile se vor retrage **unele față de altele** cu o distanță minimă egală cu înălțimea construcției celei mai înalte, măsurată la cornișa superioară.

e) Spații verzi și plantate: se va asigura o suprafață aferentă spațiilor verzi de minimum 50% din suprafața totală a parcelei;

f) Spațiile pentru parcaje: spațiile destinate locurilor de parcare vor fi amenajate în incinta imobilelor, în afara domeniului public, iar necesarul locurilor de parcare va fi calculat conform funcțiunii propuse, fiind propuse un număr de 12 locuri de parcare, fără a se intra în zona ansamblului de cazare;

g) Împrejmuirea:

- Împrejmuirile vor respecta caracterul zonei din care fac parte: împrejmuiți transparente, decorative sau gard viu necesare delimitării parcelei;

- Materialele utilizate vor fi piatra, în combinație cu lemnul și metalul;

- Delimitările laterale sau de adâncime se vor realiza transparente, dublate cu gard viu de înălțime 1,80 m;

h) Accese carosabile și pietonale:

Accesul la terenul pe care se realizează investiția se face dintr-un drum de exploatare agricolă care are o lățime de cca. 4,00 m, aflat în domeniul public al comunei Porumbacu de Jos. Se propune pe lungimea frontului stradal de 64,89 m lărgirea zonei carosabile cu 1,5 m, astfel ca din axul actual la drumului spre teren să existe o bandă de 3,5 m, iar după această lărgire carosabilul să prezinte în profil transversal o lățime de 5,5 m; după lărgirea simetrică față de ax și pe partea cealaltă a drumului cu 1,5 m lățimea zonei carosabile va deveni 7,00 m.

Terenul proprietate privată pe suprafața căruia beneficiarul va realiza lucrările de lărgire a zonei carosabile, vor trece în domeniul public al comunei Porumbacu de Jos.

Spre frontul stradal carosabilul va fi dublat de trotuar cu o lățime minimală de 1,00 m și o zonă verde în aliniament între carosabil și trotuar de 0,5 m pentru traversarea rețelei edilitare de energie electrică subterană.

Circulația în incintă se va face prin aleile semicarosabile cu traseu accentuat sinuos, conform planului de mobilitate urbană, iar în zona centrală, adiacent clădirii principale de socializare este propusă o platformă pietonală cu rol de agora, spațiu public al Centrului Green Atma.

i) Aspectul exterior al construcțiilor: construcțiile vor fi adaptate zonei în care se amplasează, având acoperiș „verde” sau șarpantă cu pantă mare. Materialele utilizate la construcții, platforme și alei vor fi naturale: piatră, lemn, țiglă ceramică, cărămidă ceramică cu goluri sau compuși ai acestora.

3) Reglementări privind echiparea tehnico-edilitară:

a) alimentarea cu energie electrică a incintei și construcțiilor: se va realiza prin extinderea unei linii electrice subterane de la postrul de transformare indicat de furnizorul de energie electrică și branșarea ulterior la aceasta.

b) alimentarea cu apă potabilă: se va realiza printr-un puț forat de apă la medie adâncime.

c) canalizarea: se va rezolva prin amplasarea unei stații de epurare dimensionată pt. 20 de persoane.

d) canalizarea pluvială: se va realiza prin racordarea acesteia la bazinul subteran.

e) sistemele de încălzire: încălzirea unităților de cazare se va realiza prin utilizarea energiilor regenerabile, prin pompe de căldură pentru spațiile interioare, iar pentru producerea apei calde menajere se va folosi energia electrică produsă de panourile solare.

f) salubritatea: colectarea deșeurilor se va face în recipiente de tip europubele, iar evacuarea deșeurilor pe perioada executării lucrărilor de construcții la obiectivul de investiții precum și a deșeurilor menajere pe durata existenței și funcționării Centrului Green Atma se va asigura prin încheierea contractului cu firma autorizată care operează în Comuna Porumbacu de Jos.

g) racordarea: lucrările de racordare și branșare la rețelele edilitare publice se suportă în întregime de beneficiar.

(2) Planul Reglementări Urbanistice – zonificare 03.1, vizat spre neschimbare de Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, se anexează la prezenta hotărâre, făcând parte integrantă din aceasta.

Art. 3 – Se însușește Raportul informării și consultării publicului nr. 4618/20.05.2021 al Primăriei comunei Porumbacu de Jos.

Art. 4 – Valabilitatea documentației de urbanism este de 60 luni de la data adoptării de către Consiliul Local al Comunei Porumbacu de Jos a prezentei hotărâri de aprobare a acesteia.

Art. 5 – Toate investițiile propuse prin documentația de urbanism vor fi suportate de beneficiarul acesteia, respectiv **S.C. Telstra S.R.L.**

Art. 6 – **S.C. Telstra S.R.L.**, va realiza obiectivul de investiții **„CONSTRUIRE CENTRU GREEN ATMA – CAZARE ECOTURISM ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE”** cu respectarea tuturor reglementărilor legale, ale P.U.Z.-ului aprobat, avizelor și acordurilor emise de instituțiile publice și va respecta toate condițiile impuse prin acestea.

Art. 7 - Hotărârea se comunică de către secretarul general al comunei Porumbacu de Jos, în termenul prevăzut de lege, Primarului Comunei Porumbacu de Jos, Instituției Prefectului-Județul Sibiu, Consiliului Județean Sibiu, S.C. Telstra S.R.L. și se aduce la cunoștință publică prin publicare pe pagina de internet www.porumbacudejos.ro.

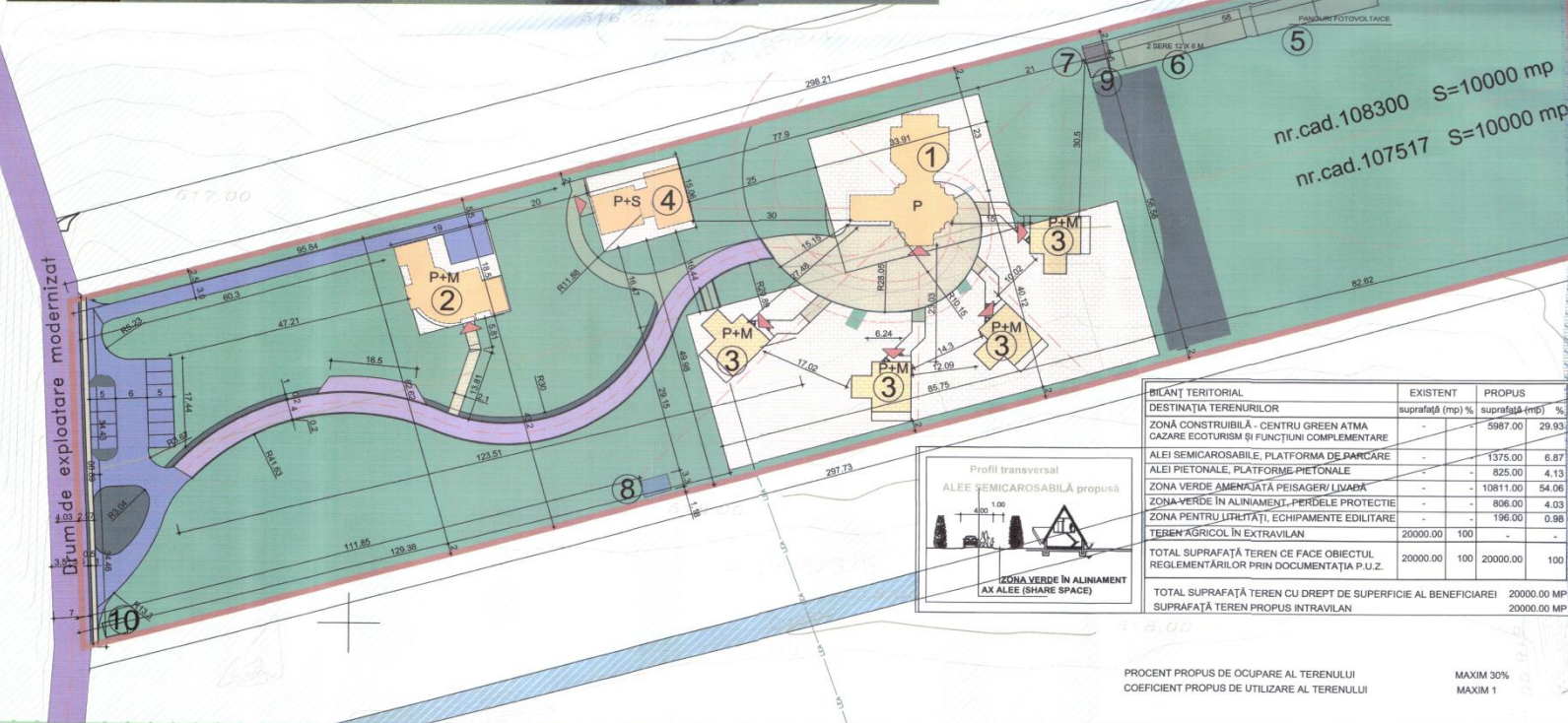
Adoptată în Porumbacu de Jos, la data de 30 mai 2022

**Președinte de ședință,
Vulcan Costel**

**Contrasemnează,
Secretar general,
Sitterli Ovidiu-Ioan**

PLAN URBANISTIC ZONAL "CONSTRUIRE CENTRU GREEN ATMA - CAZARE ECOTURISM ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE", Sat Porumbacu de Sus, comuna Porumbacu de Jos, jud. Sibiu

* PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE



LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITA TERENULUI ÎN STUDIU
 - LIMITA DE PARCELE
 - LIMITA TERENULUI CE SE REGLEMENTEAZĂ, ÎN SUPRAFAȚA TOTALĂ DE 20000,0 MP CU DREPT DE SUPERFICIE AL BENEFICIARIEI S.C. TELSTRA S.R.L.
 - LIMITA INTRAVILAN PROPUȘĂ
- FOLOSINȚA TERENURILOR**
- TERENURI AGRICOLE ÎN EXTRAVILAN
 - TEREN AGRICOL EXTRAVILAN - PĂȘUNE
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- FUNCȚIUNE PRINCIPALĂ: CAZARE ECOTURISM
FUNCȚIUNI SECUNDARE COMPLEMENTARE: Centru socializare, conferințe, apă
- ZONĂ CONSTRUIBILĂ PROPUȘĂ - CENTRU GREEN ATMA**
- CONSTRUCȚII PROPUȘE:**
- Centru Green Atma
 - Unitate principală de cazare ecoturism, administrație
 - Unități de cazare
 - Unitate spații socializare, bibliotecă
 - Panouri fotovoltaice
 - Sera
 - Stație de epurare
 - Foraj apă potabilă, stație pompe
 - Bazin subteran colectare apă pluvială
 - Post de transformare pe platformă betonată

ACCES

NOTĂ:

Construcțiile 1 și 3 formează un singur compartiment de incendiu, cu suprafața construită totală mai mică decât 800,0 mp, gradul de rezistență la foc al construcțiilor va fi min. IV

CAI DE COMUNICAȚIE

- DRUM DE EXPLOATARE AGRICOLĂ PROPUȘ PENTRU MODERNIZARE
- ALEE CAROSABILĂ, PLATFORMĂ PARCARE PROPUȘĂ
- ALEE SEMICAROSABILĂ PROPUȘĂ
- ALEI, PLATFORME PIETONALE, TROTUARE
- ZONE VERZI
- ZONA VERDE AMENAJATĂ PEISAGER
- ZONA VERDE ÎN ALINIAMENT, PERDELE DE PROTECȚIE

APE

- CANAL
- ZONA DE PROTECȚIE A CANALULUI CȘ-2M

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

INDICATORI URBANISTICI / ZONA REGLEMENTATĂ	Zona funcțională	Situație existentă	Situație propusă
PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI	Cazare și funcțiuni complementare	—	30%
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI	Cazare și funcțiuni complementare	—	0,60
ÎNĂLȚIME MAXIMĂ	Corăști stăpănit	—	2,80 m
REGIM DE ÎNĂLȚIME - P, P+M, P+Superte	Coamă	—	8,60 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT			60,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA DREAPTĂ			2,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA STÂNGĂ			2,00 m
DISTANȚA MINIMĂ FAȚĂ DE LIMITA POSTERIOARĂ			82,00 m

PROCENT PROPUȘ DE OCUPARE AL TERENULUI
COEFICIENT PROPUȘ DE UTILIZARE AL TERENULUI

MAXIM 30%
MAXIM 1

S.C. KAPPA ARHITECTURĂ	Beneficiar: S.C. TELSTRA S.R.L.	Proiect nr. 35.1109
Proiectant: arh. KALAUZ A.	Destinație: CONSTRUIRE CENTRU GREEN ATMA - CAZARE ECOTURISM ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE	Faza: P.U.Z.
Coordonator: arh. KALAUZ A.	Locație: Porumbacu de Sus, com. Porumbacu de Jos, jud. Sibiu	Scara: 1:500
	Documentație: PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE	Fișă nr. 03.1

Președinte de ședință,
Vulcan Costel

Contrasemnează,
Secretar general,
Sitterli Ovidiu-Ioan